



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 570 738  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PLOGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.04.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		45 595 145	40 387 262
<b>Sum inntekter</b>		<b>45 595 145</b>	<b>40 387 262</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 223 741	2 597 396
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		147 055	113 419
Annen driftskostnad		18 294 311	18 617 677
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 665 107</b>	<b>21 328 492</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 930 038</b>	<b>19 058 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		153 222	74 091
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>153 222</b>	<b>74 091</b>
Annen finanskostnad		13 782 625	11 712 069
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 782 625</b>	<b>11 712 069</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 629 403</b>	<b>-11 637 978</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 300 635</b>	<b>7 420 791</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 300 635</b>	<b>7 420 791</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 300 635</b>	<b>7 420 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 300 635	7 420 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 300 635</b>	<b>7 420 791</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 346 752	66 346 752
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		806 709	694 405
Sum varige driftsmidler		67 153 461	67 041 157
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		107 766	205 496
Sum finansielle anleggsmidler		107 766	205 496
Sum anleggsmidler		67 261 227	67 246 652
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		51 812	18 061
Andre fordringer		705 891	157 930
Sum fordringer		757 703	175 991
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 090 579	6 465 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 090 579	6 465 226
Sum omløpsmidler		8 848 282	6 641 217
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 109 508</b>	<b>73 887 870</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		46 300	46 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 300</b>	<b>46 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		181 620 146	193 920 781
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-181 620 146</b>	<b>-193 920 781</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-181 573 846</b>	<b>-193 874 481</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		249 956 320	258 222 602
Øvrig langsiktig gjeld		5 869 567	5 990 285
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>255 825 887</b>	<b>264 212 887</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>255 825 887</b>	<b>264 212 887</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 441	1 534 830
Leverandørgjeld		850 263	793 595
Skyldige offentlige avgifter		89 574	147 061
Annen kortsiktig gjeld		843 190	1 073 978
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 857 468</b>	<b>3 549 464</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>257 683 355</b>	<b>267 762 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 109 508</b>	<b>73 887 870</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374168

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 570 738  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PLOGVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Organisasjonsnr: 954 570 738  
PLOGVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		45 595 145	40 387 262
<b>Sum inntekter</b>		<b>45 595 145</b>	<b>40 387 262</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 223 741	2 597 396
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		147 055	113 419
Annen driftskostnad		18 294 311	18 617 677
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 665 107</b>	<b>21 328 492</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 930 038</b>	<b>19 058 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		153 222	74 091
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>153 222</b>	<b>74 091</b>
Annen finanskostnad		13 782 625	11 712 069
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 782 625</b>	<b>11 712 069</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 629 403</b>	<b>-11 637 978</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 300 635</b>	<b>7 420 791</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 300 635</b>	<b>7 420 791</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 300 635</b>	<b>7 420 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 300 635	7 420 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 300 635</b>	<b>7 420 791</b>



Organisasjonsnr: 954 570 738  
PLOGVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	66 346 752	66 346 752
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	806 709	694 405
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	67 153 461	67 041 157
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	107 766	205 496
------------------	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler	107 766	205 496
-------------------------------	---------	---------

Sum anleggsmidler	67 261 227	67 246 652
-------------------	------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer	51 812	18 061
-----------------	--------	--------

Andre fordringer	705 891	157 930
------------------	---------	---------

Sum fordringer	757 703	175 991
----------------	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8 090 579	6 465 226
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8 090 579	6 465 226
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	8 848 282	6 641 217
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	76 109 508	73 887 870
---------------	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	46 300	46 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>46 300</b>	<b>46 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	181 620 146	193 920 781
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-181 620 146</b>	<b>-193 920 781</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-181 573 846</b>	<b>-193 874 481</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	249 956 320	258 222 602
Øvrig langsiktig gjeld	5 869 567	5 990 285
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>255 825 887</b>	<b>264 212 887</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>255 825 887</b>	<b>264 212 887</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 441	1 534 830
Leverandørgjeld	850 263	793 595
Skyldige offentlige avgifter	89 574	147 061
Annen kortsiktig gjeld	843 190	1 073 978
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 857 468</b>	<b>3 549 464</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>257 683 355</b>	<b>267 762 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>76 109 508</b>	<b>73 887 870</b>



Organisasjonsnr: 954 570 738  
PLOGVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.40

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 171  
PLOGVEIEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i PLOGVEIEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Ryenberget Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av tørkerom
8. Forslag til justering i husordensreglene
9. Forslag til plassering av gjerde i området til Emil Korsmo vei 16, rett ved kanten av gata
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i PLOGVEIEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg  
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 444 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 444 000



Sak 7

## Endring av tørkerom

Forslag fremmet av:

Kristian Munter Simonsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

### Bakgrunn og begrunnelse

**Høye strømutfgifter:** Oppvarming av tørkerommet medfører nødvendig høye driftskostnader som belastes hele borettslaget. Oppvarming er vår største enkelte kostnad, nedlegging av tørkerommet vil bidra til lavere felleskostnader.

**Lite effektiv og feil bruk:** Tørkerommet brukes for å tørke veldig små mengder klær og leder ofte feil, noe som har ført til flere falske brannalarmer.

**Fullverdig alternativ:** Beboerne kan lufte eller henge klær til tork i egen leilighet, eller på utendørs tørkeplass.

**Mulige alternativer til helt å avvike eller endre bruken:**•Leie ut rommet til oppbevaring (lagringslokale) og dermed potensielt få en liten ekstraintekt.•Opprettholde tørkerommet, men *uten* oppvarming. (Her må man være oppmerksom på risiko for kondens, mugg eller fuktskader og avklare hvordan dette skal håndteres.)

### 2. Forslag til vedtak

1. Skal bruken av tørkerommet endres fra dagens løsning?•For endring av tørkerom•Mot endring av tørkerom
2. Dersom det blir flertall for "For endring av tørkerom", velg mellom følgende 3 alternativer:

a) **Avvikling av oppvarming, men rommet leies ut som oppbevaringslokale**•Tørkerommet avvikles som tørkerom, men gjøres om til et lager-/oppbevaringslokale som kan leies ut til beboere.•Styret får i oppgave å definere leiepriser, ventelisteordning og eventuelle regler for bruk (for eksempel brannsikkerhet og tyveririsiko).•Husordensreglenes punkt 2-5 justeres slik at «tørkerommet» ikke lenger står som et felles tørketilbud.

b) **Tørkerommet opprettholdes, men uten oppvarming**•Strøm til oppvarming kobles fra eller slås av for å redusere energikostnader. Vifte/avtrekk kan eventuelt beholdes for å hindre fuktskader.•Beboere som bruker rommet, må påregne lengre tørketid og akseptere risiko for kondens, høy fuktighet og mulige fukt-/muggsproblemer.•Husordensreglenes punkt 2-5 endres ved å fjerne angivelser om "tørkerommet er oppvarmet til kl. XX:XX" og heller legge til at "Tørkerommet benyttes på eget ansvar, da oppvarming er fjernet."

Styret bes utrede de praktiske og økonomiske konsekvensene av valgte løsning, inkludert fjerning av varmeanlegg, eventuelle tiltak mot fukt- og muggsopp, og/eller kostnader/inntekter ved utleie.

### Styrets innstilling

Det gjøres oppmerksom på at forslag til vedtak 1) og 2) har ulike flertallskrav som følge av konsekvensen vedtaket medfører. Forslag til vedtak 1) vil måtte vedtas med 2/3 flertallskrav da vedtaket medfører endring i bruk av fellesareal, jf. borettslagsloven §8-9 (1).

Forslag til vedtak 2) vil ha 50% flertallskrav.



På grunn av ulike flertallskrav vil generalforsamlingen først votere over forslag til vedtak 1) fordi dette er det mest ytterliggående vedtaket, forutsatt at generalforsamlingen er "for" endret bruk av tørkerom. I tilfelle forslag til vedtak 1) ikke oppnår 2/3 flertallskrav vil generalforsamlingen så votere over forslag til vedtak 2).

I tilfelle ingen av alternativene oppnår sitt respektive flertallskrav vil saken i sin helhet ikke vedtas. Det gjøres samtidig oppmerksom på at neste sak (sak 8) da ikke blir relevant.

Alle blokker er utstyrt med tørkerom, og vi gjenvinner varmen som kommer fra vårt fyringsanlegg for å sirkulere og utnytte denne varmen benyttes det elektriske vifter.

Styret er ikke i mot saken, men ønsker å fremlegge saken senere med utredning av eventuelt flere alternativer.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av tørkerom
- Mot Endring av tørkerom

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Avvikling av oppvarming, men rommet leies ut som oppbevaringslokale iht. sakens beskrivelse
2. Tørkerommet opprettholdes, men uten oppvarming iht. sakens beskrivelse

Sak 8

## Forslag til justering i husordensreglene

Forslag fremmet av:

Kristian Munter Simonsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom løsning a)) vedtas (altså ingen videre drift av tørkerom som tørkerom rom):

Nytt punkt 2-5 (2) – Vaskeri:

- Maskinene (vaskemaskin og tørketrommel) kan benyttes:•Hverdag 08:00–20:00•Lørdag 09:00–17:00
- Søndager og offentlige høytidsdager: stengt.
- (...fjerner setningen om tørkerommet som hadde åpningstid til 22:00.)

Nytt tillegg (gjelder kun om man vedtar a eller b):

- (a) "Rommet som tidligere var tørkerom, er nå omdisponert til oppbevaringslokale for beboere etter avtale med styret. Leievilkår reguleres av styret."
- (b) "Tørkerommet er ikke oppvarmet, og beboere benytter det på eget ansvar. Fuktproblemer eller skader som skyldes feil eller uaktsom bruk, kan bli belastet de ansvarlige."



## Styrets innstilling

Denne saken er betinget at forutgående sak blir vedtatt. Dersom forutgående sak ikke blir vedtatt, vil denne saken ikke være aktuell.

## Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i tråd med vedtak i forutgående sak (sak 7).

## Sak 9

### Forslag til plassering av gjerde i området til Emil Korsmo vei 16, rett ved kanten av gata

#### Forslag fremmet av:

Sara Bisse

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Berettigelse

1. trafikk på gaten og parkeringsplassen i nærheten skaper fare for bruken av grøntområdet med benken. Spesielt for familier med små barn.
2. Montering av gjerde vil skape skjerming solbading.
3. Visualisering av forslaget

## Styrets innstilling

Oppsett av gjerde på strekningen mellom innkjøring til Emil Korsmo vei 16-20 og ned til gangvei inn til styrekontoret. Et tett gjerde vil medføre stor fare for trafikksikkerheten i EKV, samt fare for barn som løper /sykler ut fra fellesarealet. Faststående konstruksjon og fundamentering er også søknadspliktig når det monteres inntil en kommunal vei. Det vil også medføre problemer for snøbrøyting. Pr i dag er det god oversikt både for fotgjengere og biltrafikk. Solbading er ellers mulig på våre store grøntarealer i brl.

Styret anbefaler å stemme i mot.

## Forslag til vedtak

Plassering av gjerde i området til Emil Korsmo vei 16, rett ved kanten av gata

## Vedlegg

2. Bilder.pdf



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robin Kopperud
- Trond Hønsi

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christer Sletvold
- Heidi Dalberg
- Knut Teppan

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anette Wesenberg
- Kristine Moholdt

**Valg av 4 bo- og miljøkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som bo- og miljøkomite:

- Celina Jakobsen
- Heidi Dalberg
- Nina Christoffersen
- Siv Hansen Kara

### Vedlegg

1. Innstilling 2025.pdf

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:



- Helga Dalsrud

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ellen Schwartz



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ellen Ch Bjønnes Schwartz	Johan Hirsch' Vei 2
Nestleder	Helga Sørberget Dalsrud	Emil Korsmos Vei 12
Styremedlem	Nina Christoffersen	Johan Hirsch' Vei 12
Styremedlem	Trond Hønsi	Plogveien 27
Styremedlem	Knut Teppan	Plogveien 27
Varamedlem	Haron Hussain	Plogveien 27
Varamedlem	Helene Sandvold	Høyenhallveien 36 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Helga Sørberget Dalsrud Emil Korsmos Vei 12

#### Varadelegert

Ellen Schwartz Johan Hirsch' Vei 2

### Valgkomiteen

Kristine Moholt Plogveien 29  
Mary Anette Wesenberg Emil Korsmos vei 1

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har kontor i Emil Korsmos vei 18 med kontortid tirsdager mellom kl. 10:00 og kl. 15:00. Kontormedarbeider treffes på tlf nr: 904 71 222 tirsdager og onsdager. Styret kan kontaktes på e-post [post@plogveien.no](mailto:post@plogveien.no). Se Plogveien Borettslags hjemmeside på Vibbo for ytterligere informasjon.

**Driftspersonalet** kan kontaktes på hverdager mellom kl 07.00-15.00 tlf nr: 909 29 874 eller 908 62 676. Mailadresse: [drift@plogveien.no](mailto:drift@plogveien.no)

Det er ikke registrert ulykker eller skader i borettslaget.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



## Utvalg/komiteer

Bo- og miljøkomiteen har egen postkasse ved styreverrommet.

Nina Christoffersen, leder  
Heidi Dalberg, gjenvalg  
Celina Jacobsen, gjenvalg  
Siv Hansen Kara, gjenvalg

Johan Hirschs vei 12  
Plogveien 19  
Plogveien 27  
Emil Korsmos vei 21

## Generelle opplysninger om Plogveien Borettslag

Borettslaget består av 463 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Plogveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954570738, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 254 255 256 270 271

Første innflytting skjedde i 1958. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid i perioden som har vært:

- Avholdt 13 styremøter, 1 regnkapsmøte, 2 budsjettmøter, samt 12 arbeidsmøter. Det har også vært avholdt 46 særmøter og befaringer av uteområde.
- Rehabilitering av borettslaget: I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget (både våtrom og utomhus) har det gjennom 2024 vært lagt ned et arbeide med å følge opp ferdigstillelsen av prosjektet. I den forbindelse har det vært befaringer, reklamasjoner og garantisaker. Noen saker gjenstår og fortsetter videre i 2025.
- Brannvarslingsanlegg: Elotec tar en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Informasjonsskriv ved utløst brannalarm og brann er oppdatert og satt på info tavle i alle oppganger.
- Renholdsavtale: Holdt oppfølgingsmøter med 2Clean da det har kommet flere klager. Styret samt 2Clean følger opp kvaliteten på vask.
- SD anlegg: Vi har også drifts- og serviceavtale med Ringside, der de tar en årlig kontroll av alle berederrommene i blokkene og den sentrale enheten i fyrhuset (Johan Hirsch vei 22). Utover dette rettes feil på fyringsanlegget.
- Driftspersonale: 1 vaktmester har gått av med pensjon og ny vaktmester er ansatt fra 01.01.2025. 2 av driftspersonale var sykemeldt gjennom hele 2024, styret holdt tett kontakt med vikarierende vaktmestere.
- Det ble avholdt 1. søndag i advent arrangement i regi av Bo- og Miljøkomiteen sammen med styret.
- Det ble skiftet ut 10 stk utemøbler (bord med krakk ) i 2024.
- Garasjeporter: Service på garasjeporter. Sendt ut forespørsel om pris for utskiftning av noen garasjeporter.
- Dugnad og kjellerrydning ble utført med containere i hele borettslaget.



- Bo- og miljøkomiteen sammen med styret etablerte 27 plantekasser til beboere, 11 i Manglebergveien og 16 i Emil Korsmos vei.
- Sirkulasjonspumpen i Fyrhuset ble reparert.
- Innhenter informasjon på nye energikilder for varmtvann og fyring. Vi har hatt møte med leverandør for fjernvarme og sett på mulige leverandører for bergvarme. Arbeidet fortsetter i 2025.
- Det er montert slangetrommel for vanning på alle blokker.
- Drift har startet med maling av sportsrom i blokkene.
- Det ble utført kontroll av slukkeapparater og røykvarslere i leilighetene.
- 6 radonmålere er plassert ut i borettslaget, med avlesning april 2025.
- Sendt ut forespørsel på priser for ny infrastruktur av strøm med mulighet for El bil lading i garasjer.
- Oppfølgingsmøte med Romano Kher om bruken av deres lokaler i Ryenstubben.

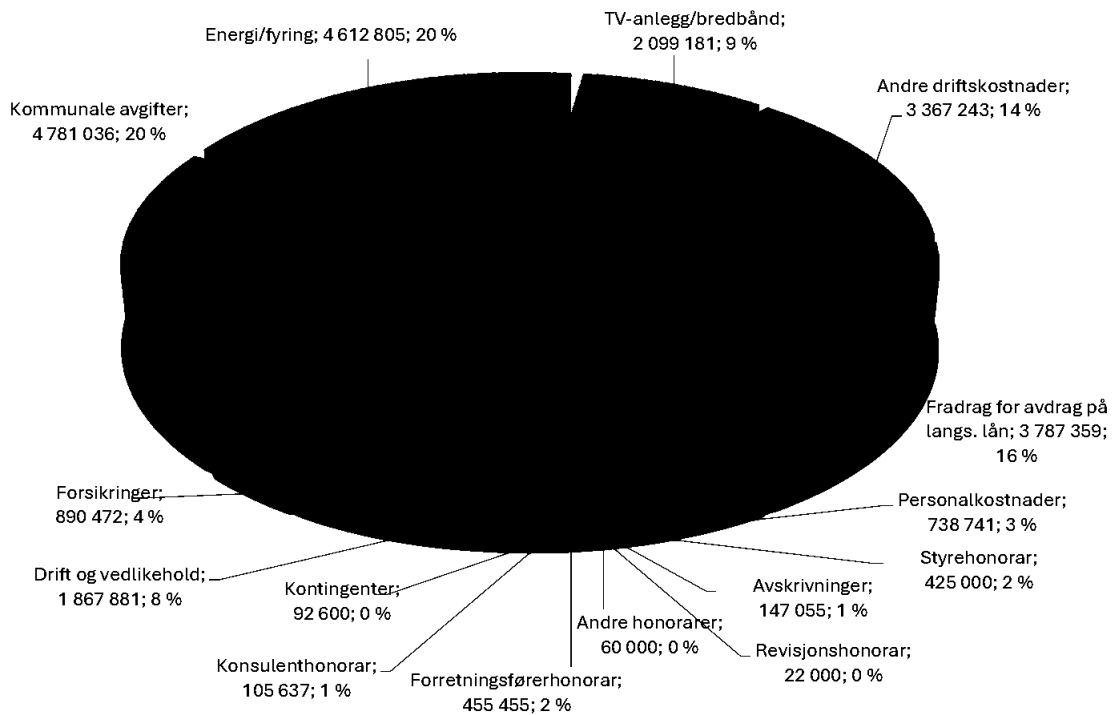
#### **Fremtidige planer- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)**

- Vurdere nye energikilder.
- Oppussing / maling av sportsrom og vaskerier i alle blokker.
- Utrede mulighet for El-bil lading i garasjer.
- Utrede og lage en prioriteringsplan for utskifting av garasjeporter.
- Maling av garasjeanlegg ( garasjer og grunnmur ).
- Styret i samarbeid med Bo- og Miljøkomiteen fortsetter urban gardening ( plantekasser ) og utomhusplan i borettslaget.
- Oppussing av fyrhuset innvendig, velferdsrom og styrerom / kontor.
- Kontroll og vedlikehold av dreneringsanlegg.
- Kontroll og vedlikehold av gang- og kjøreveier på borettslagets eiendom.
- Kontroll og vedlikehold støttemur ved Johan Hirsch vei v/ Fyrhuset.
- Vedlikehold og kontroll av borettslagets trær.



Diagrammet under er ment å være en visuell presentasjon av kostnadsbildet i Plogveien Borettslag for 2024. Det er også inkludert ordinære avdrag på lån, selv om ikke dette er en direkte kostnad.

Andelseiere kan benytte oversikten til å si noe om hva de månedlige felleskostnadene går til.





Til generalforsamlingen i Plogveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Plogveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 27. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**PLOGVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 570 738, KUNDENR. 171**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 091 753</b>	<b>2 408 001</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 300 635	7 420 791
Tilbakeføring av avskrivning	15	147 055	113 419
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-259 359	-58 500
Tillegg for nye langsiktige lån	21	0	265 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		239 071	213 557
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-3 787 359	-266 299 250
Red. annen langs. gjeld		-262 172	-224 313
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-4 478 923	-5 478 147
Innsk. øremerk. bankkto		113	-3 804
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>3 899 061</b>	<b>683 753</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 990 814</b>	<b>3 091 753</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		8 848 282	6 641 217
Kortsiktig gjeld		-1 857 468	-3 549 464
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 990 814</b>	<b>3 091 753</b>



**PLOGVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 570 738, KUNDENR. 171**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		17 569 494	6 949 626	17 542 332	17 493 660
Innkrevde felleskostnader	2	23 185 298	27 010 904	23 247 668	24 165 340
Andre inntekter	3	361 430	948 585	0	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>41 116 222</b>	<b>34 909 115</b>	<b>40 790 000</b>	<b>41 709 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-738 741	-2 147 396	-2 460 000	-2 596 000
Styrehonorar	5	-425 000	-350 000	-425 000	-444 000
Avskrivninger	15	-147 055	-113 419	-76 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-22 000	-33 750	-25 000	-40 000
Andre honorarer		-60 000	-100 000	-60 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-455 455	-432 535	-458 500	-481 000
Konsulenthonorar	7	-105 637	-404 387	-175 000	-280 000
Kontingenter		-92 600	-92 600	-92 600	-93 000
Drift og vedlikehold	8	-1 867 881	-3 402 609	-4 035 000	-3 840 000
Forsikringer		-890 472	-784 614	-865 000	-1 103 000
Kommunale avgifter	9	-4 781 036	-4 104 551	-4 800 000	-5 412 000
Energi/fyring	10	-4 612 805	-5 558 374	-5 665 000	-5 665 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 099 181	-2 045 535	-2 100 000	-2 250 000
Andre driftskostnader	11	-3 367 243	-1 758 721	-1 998 000	-1 800 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-19 665 107</b>	<b>-21 328 492</b>	<b>-23 235 100</b>	<b>-24 120 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN</b>		<b>21 451 115</b>	<b>13 580 623</b>	<b>17 554 900</b>	<b>17 589 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 478 923	5 478 147	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>25 930 038</b>	<b>19 058 770</b>	<b>17 554 900</b>	<b>17 589 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	153 222	74 091	0	0
Finanskostnader	13	-13 782 625	-11 712 069	-13 611 000	-13 526 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-13 629 403</b>	<b>-11 637 978</b>	<b>-13 611 000</b>	<b>-13 526 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 300 635</b>	<b>7 420 791</b>	<b>3 943 900</b>	<b>4 063 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		12 300 635	7 420 791		



**PLOGVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 570 738, KUNDENR. 171**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	63 991 875	63 991 875
Tomt		2 354 877	2 354 877
Andre varige driftsmidler	15	806 709	694 405
Øremerkede bankinnskudd	16	2 880	2 779
Miljøbankkonto, øremerket		104 886	202 717
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>67 261 227</b>	<b>67 246 652</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		51 812	18 061
Forskuddsbetalte kostnader		570 570	54 120
Andre kortsiktige fordringer	17	135 321	103 810
Driftskonto OBOS-banken		2 012 858	2 507 873
Driftskonto OBOS-banken II		21 845	24 033
Skattetrekkkonto OBOS-banken		60 493	74 069
Sparekonto OBOS-banken		5 805 490	3 724 972
Innestående i andre banker		189 892	134 279
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 848 282</b>	<b>6 641 217</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 109 508</b>	<b>73 887 870</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 463 * 100		46 300	46 300
		-181 620	
Udekket tap	18	146	-193 920 781
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-181 573</b>	<b>-193 874 481</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	249 956 320	258 222 602
Borettsinnskudd	20	3 587 100	3 587 100
Annen langsiktig gjeld	21	2 183 590	2 206 691
Avsetning bomiljøtiltak	21	98 877	196 494
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>255 825 887</b>	<b>264 212 887</b>



## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		850 263	793 595
Skyldige offentlige avgifter	22	89 574	147 061
Påløpte renter		74 441	1 201 303
Påløpte avdrag		0	333 527
Påløpte kostnader		749 220	865 112
Annen kortsiktig gjeld	23	93 970	208 866
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 857 468</b>	<b>3 549 464</b>

---

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

---

Pantstillelse	24	260 740 600	260 740 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025

Styret i Plogveien Borettslag

Ellen Ch Bjønnes  
Schwartz /s/

Nina Christoffersen /s/

Trond Hønsi /s/

Knut Teppan /s/

Helga Sørberget Dalsrud /s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### **SKATTETREKKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 952 416
Garasjeleie	415 780
Strøm el-bil	414 030
Parkeringsleie	184 420
Bod	100 080
Leie	90 000
Lagerlokale	89 760
Forretningslokale	48 000
Kapitalkostnader på IN-lån	11 243 573
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 035
Kapitalkostnader IN lån II	6 289 976
Kapitalkostnader regulert på IN-lån II	10 910
Overført til kapitalkostnader	-17 569 494
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>23 294 486</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-49 512
Garasje	-23 476
Bod	-18 520
Parkering	-10 255
Strøm elbil	-5 275
Lagerlokale	-2 150
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>23 185 298</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeført avsetning	87 500
Bod	2 660
Bom	5 250
Diverse	150
Leie tjenestebolig	7 500
Miljøfond	202 717
Nøkler	900
Utleie	1 040
Vippsinnbetalinger	53 713
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>361 430</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 319 472
Overtid	-57 966
Påløpte feriepenger	-93 970
Fri bolig	-100 548
Naturalytelser speilkonto	100 548



Arbeidsgiveravgift	-163 751
Pensjonskostnader innskudd	-32 926
AFP-pensjon	-15 325
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-507
Yrkesskadeforsikring	-6 250
Personalforsikring	-28 792
Refusjon sykepenger	986 161
Gaver til ansatte	-5 080
Andre personalkostnader	-864
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-738 741</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

#### NOTE: 5

##### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 425 000.

Det er utbetalt kr 60 000 bygghonorar.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 39 643, jf. noten om andre driftskostnader.

#### NOTE: 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 000.

#### NOTE: 7

##### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 816
Boligbyggelaget USBL	-66 821

**SUM KONSULENTHONORAR** **-105 637**

#### NOTE: 8

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-185 163
Drift/vedlikehold VVS	-754 538
Drift/vedlikehold elektro	-15 461
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-375 239
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-84 532
Drift/vedlikehold brannsikring	-207 325
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-68 652
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 988
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 144
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-52 839
Egenandel forsikring	-30 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-1 867 881**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 001 096
Renovasjonsavgift	-1 779 941
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 781 036</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-813 015
Strøm oljefyr el.bereder	-3 768 853
Andre fyringskostnader	-30 938
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 612 805</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 400
Container	-276 321
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 564
Diverse leiekostnader/leasing	-279 962
Driftsmateriell	-125 188
Vaktmestertjenester	-1 469 277
Vakthold	-66 232
Renhold ved firmaer	-603 179
Andre fremmede tjenester	-73 725
Kontor- og datarekvisita	-35 606
Trykksaker	-3 424
Andre kostnader tillitsvalgte	-39 643
Andre kontorkostnader	-35 660
Telefon, annet	-33 125
Porto	-1 525
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 377
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-223 987
Kontingenter	-400
Gaver	-30 339
Bank- og kortgebyr	-3 053
Velferdskostnader	-21 256
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 367 243</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	137 859
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>153 222</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 574 246
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 207 889
Renter på leverandørgjeld	-490
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-13 782 625</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	21 945 600
Oppskrevet 1995	812 200
Tilgang 1999	41 234 075
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>63 991 875</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.254, 255, 256, 270 og 271. M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 108.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sandsilo		
Tilgang 1997	65 190	
Avskrevet tidligere	-65 189	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2024	21 875	
Avskrevet tidligere	-18 490	
Avskrevet i år	-3 125	
		260
Vaskerianlegg		
Tilgang 2023	58 500	
Avskrevet tidligere	-19 500	
Avskrevet i år	-19 500	
		19 500
Benk		
Tilgang 2024	290 109	
Korrigering	-30 750	
Avskrevet i år	-51 872	
		207 487
Garasjeanlegg		
Kostpris	877 962	
Avskrevet tidligere	-280 944	
Avskrevet i år	-17 559	
		579 459
Ladestasjon for el bil		



Tilgang 2020	238 125	
Tilgang 2021	180 000	
Avskrevet tidligere	-363 125	
Avskrevet i år	-54 999	1
Sjøppelforbrenningsanlegg		
Kostpris	2 011 761	
Avskrevet tidligere	-2 011 760	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>806 709</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -147 055

**NOTE: 16**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	98 321
Viderefakturerte fakturaer	37 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>135 321</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-191 554 347
Egenkapital fra IN tidligere år	5 478 147
Egenkapital fra IN 2024	4 478 923
Reduksjon EK fra IN	-22 869
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-181 620 146</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 27 år.

	-165 000	
Opprinnelig 2023	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	921 704	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 694 362	
Nedbetalt tidligere, IN	3 007 658	
Nedbetalt i år, IN	2 991 474	
		-155 384 802

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 33 år.

	-100 000	
Opprinnelig 2023	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	377 547	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 092 997	
Nedbetalt tidligere, IN	2 470 489	
Nedbetalt i år, IN	1 487 449	
		-94 571 518

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-249 956 320****NOTE: 20****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960 -3 587 100

---

**SUM BORETTSSINNSKUDD** **-3 587 100****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -1 145 271

Avsetning bomiljøtiltak -98 877

Andre innskudd -1 038 319

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-2 282 467****NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -60 493

Skyldig arbeidsgiveravgift -29 081

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-89 574**

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-93 970
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-93 970</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 587 100
Pantelån	249 956 320
Beregnete IN-forpliktelser	9 760 033
<b>TOTALT</b>	<b>263 303 453</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

	63 991 875
Tomt	2 354 877
<b>TOTALT</b>	<b>66 346 752</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599562. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring:

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Parkering / ekstra boder mv.

Borettslaget har ekstra boder og parkerings- og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker å leie, ta kontakt på post@plogveien.no

### Nøkler og brikker

Nøkler og brikker bestilles og betales hos driftspersonalet, [drift@plogveien.no](mailto:drift@plogveien.no)

### Skilt til postkasser og ringeklokker

Skilt bestilles via [post@plogveien.no](mailto:post@plogveien.no)

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Utleie av egenbolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie / bruksoverlating finnes på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller ved henvendelse til OBOS.

Det er registrert 8 bruksoverlatinger i borettslaget pr 31.12.2024.

43 andeler ble omsatt i 2024, mot 40 andeler i 2023. Borettslaget registrerer at andeler for salg jevnt over selges relativt raskt.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Årsmelding fra Bo- og Miljøkomiteen i Plogveien Borettslag 2024

### Møter

Komiteen har hatt ett (1) møte om oppfølging av urbangardning/pallekarm prosjektet i borettslaget og ett (1) møte før adventsarrangementet.

### Grillarrangement

Det ble ikke avholdt grillarrangement i 2024.

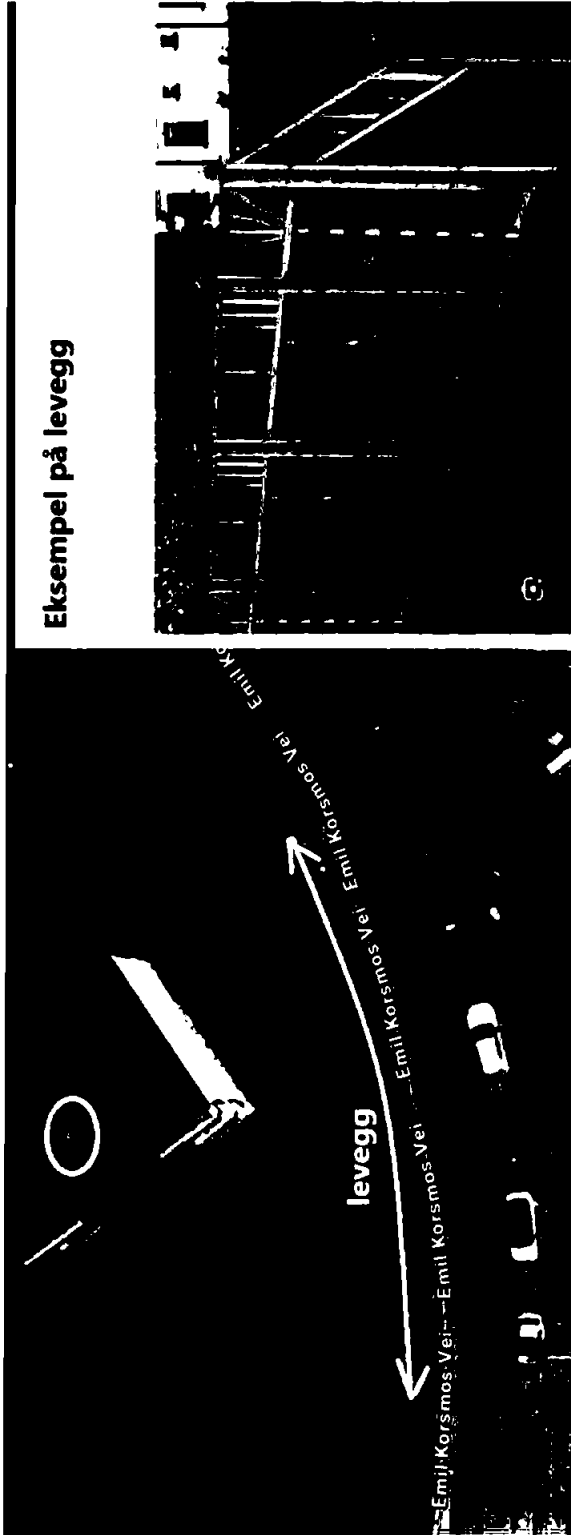
### Første søndag i advent

Det var ikke snø men derimot mye vind. Tross av vinden stilte Østre Aker musikkorps opp og spilte julesanger for oss. Det ble servert gløgg og pepperkaker. Vi gikk rundt juletre sammen. En tradisjon avsluttet med at barna fikk kjøre hest og kjerre sammen med vår nye nissefar som også delte ut nissepose til barna.

*Bildene er fra adventsmarkeringen i 2024*



På vegne av Bo- og Miljøkomiteen i Plogveien borettslag  
Takk til alle som deltok fra styret, Nina Christoffersen – leder



Vedlegg 2



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Robin Kopperud	Johan Hirsch vei 15
Trond Hønsi (gjenvalg)	Plogveien 25

**Styremedlemmer som ikke er på gjenvalg:**

Ellen Schwartz (styreleder)  
Helga Dalsrud (nestleder)  
Nina Christoffersen

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Knut Teppan (gjenvalg som arbeidende vara)
2. Christer Sletvold Plogveien 9
3. Heidi Dalberg Plogveien 19

**C. Valgkomite for 1 år som er på valg:**

Kristine Moholdt  
Anette Wesenberg (gjenvalg)

**D. Bo- og Miljøkomite**  
Nina Christoffersen

Heidi Dalberg

**E. Delegat til OBOS generalforsamling foreslås;**  
Helga Dalsrud Emil Kosmos vei 12

**Som vara til OBOS generalforsamling foreslås:**  
Ellen Schwartz Johan Hirsch vei 2

I Valgkomiteen for Plogveien Borettslag

Kristine Moholdt og Anette Wesenberg



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 171 Selskapsnavn: PLOGVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.